

怎样选购二手家庭住宅商品房

金跨凤¹ 贾献丁²

(1. 义乌工商职业技术学院;

2. 义乌市东江市政工程有限公司 浙江 义乌 322000)

[摘要]家庭购买二手商品住宅房屋是家庭的重大活动,需要明确房屋类型、功能、周边配套等多方面的需求,并了解更多的二手房屋知识和交易流程知识,使二手房购买更顺利。

[关键词]二手房;商品房;交易

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2020.07.1671

由于改善住房环境、子女入学、投资等原因,很多家庭都曾购买过二手房或打算购买二手房,购买二手房有现房交易、快速入住、周边设施配套成熟、不确定因素少等诸多优点,是很多家庭的重点选择对象。商品房买卖合同金额大、对家庭今后的生活影响极大,很多购房者都希望能对购房的技巧和流程有更多的了解。

一、商品房的特点和分类

二手房相对于一般商品有显著的特点,房屋具有唯一性的特点,不同的住宅在位置、楼层、户型、周边配套等都不可能完全一样。它是生活必需品、不动产,住宅还具有价值高、消费周期长、利益关系大、价值受位置和环境的影响大等特点。

按土地性质方面进行分类,商品房的土地分为国有出让和国有划拨。后者在房屋交易时需要缴纳土地出让金。按建筑层数和高度进行划分,根据我国的国家规范,1-2层建筑为低层建筑,3-6层为多层建筑,10层及10层以上以及高度超过24m的其他民用建筑为高层建筑,其他为小高层建筑,低层建筑和多层建筑大多没有电梯。按建筑的结构类型分为墙承重结构、骨架结构和空间结构,墙承重结构的承重墙不能随意变更。

二、家庭个性居住要求

家庭出于居住生活的目的购买二手房,一方面要考虑到房屋本身的面积、户型、质量等,另一方面也要充分考虑商品房的周边配套。

CRIC数据在《2019年上半年全国房地产总结与展望》中,对10个城市的二手房成交结构进行统计,总的来说,大城市的小户型更好卖,小城市的大户型更有市场。大多数家庭购房兼有自住和投资的功能,在满足家庭改善住房条件的同时,也需要考虑潜在的升值空间和市场交易热度。一般来说城市新区房屋和老城区带学区的房屋更有市场投资价值。

在选购商品房之前,要先决定好选购的条件,哪些是硬性的条件,不符合这些条件的房源就不考虑购买,哪些是优选的条件,满足优选条件的房源能优先考虑。有了这些明确的需求,在选择房源的时候能更精准,快速确定考察范围,节约实地考察的时间。比如有些家庭喜欢主卧和儿童房朝南,而有些家庭喜欢客厅朝南。有些家庭特别要求每个卧室和客厅都有良好的采光和通风。关于套内面积的功能分配,有些家庭喜欢主卧有单独的卫生间,而有些家庭喜欢有更大的卧室或客厅。有些人喜欢低楼层,而有些人喜欢有露天的顶层,可以有更多的室外活动空间并且可以种植绿化。有些人喜欢多层住宅,而有些人非电梯房不选。老旧小区单价低,但户型、采光、通风较好,周边配套成熟,生活方便,却也可能存在保温性能不佳,外墙或屋面漏水等问题,停车的车位也会比较紧张。另外有些老旧小区住宅为了有漂亮的外立面,造成户内户型设计不合理,改动起来比较受限制,需要重点考虑。而高层电梯房上下方便,建成年份短,户外景观好,但物业费高。每个小区的物业管理水平不同,物业费也就有很大的差别。物业费是每年的一笔固定支出,如果物业费比较高,对家庭来说也是一笔不小的开支,在购房时也需要考虑。

根据家庭成员的年纪和居住需求,家里如果有未成年子女,要充分考虑商品房所处的幼儿园和中小学学区,以及未来有可能的学区变动。住宅附近是否有孩子的安全活动场所,小区内是否人车分离。另外商品房与学校的距离和交通也是需要

重点考虑的问题。距离远的可能需要几年时间每日接送或当孩子长大一些时需要孩子单独公交出行,而距离近孩子和家长只需要步行即可,等孩子稍大一些,可以让孩子自己独立上学和放学。如果主要是老年人居住,要考虑老年人未来很长一段时间的身体状况来选择商品房购买的楼层,要充分考虑到步行范围内的生活设施配套,距离医疗和健身设施的距离是否在可接受范围内,所处小区的无障碍设施的配套情况,社区是否有老年人的娱乐活动,是否有养老服务机构等。如果家中没有学区要求,也可以选择商业用地的住房,在单价上比住宅性质的商品房要低很多,在相同的购房预算下,能够选购舒适度更高的商品房。

没有一套商品房是完全符合购房者心意的,购房者需要根据购房预算和功能、周边配套等进行取舍、通盘考虑,多看、多问、多比较,家庭成员间要多商量、多沟通,即使是年龄很小的家庭成员,也要尊重孩子的想法。在实地考察时还要特别注意房屋是否有重大的会影响居住者心情或今后增值潜力的隐情。

三、选购流程

商品房合同履行时间比较长,交易时手续复杂,主要的过程大致分为以下几个步骤:

1. 根据家庭购房的目的和功能需求决定购买什么样的房屋。确定购买房屋的价位,制定购房预算,了解贷款信息。在确定购房预算时,要考虑自己的还款能力、二手房交易税费(特别要考虑是否有出让金)等。
2. 根据家庭对住宅的要求收集购房信息。通过房屋交易中能快速了解市场上可供选择的房源,然后进行实地调查,对比,确定购房意向,与房东进行价格谈判,签订购房意向书,交付定金。根据居住要求选择地段和户型,尽量能全部家庭成员参与住宅的选择和决策。
3. 提交银行按揭申请资料,签订购房买卖合同,缴纳首付款。先向银行确认贷款资格和额度,了解贷款的期数和每月还款数额,递交银行要求的资料,确定贷款资格和还款能力都没有问题后,再签订购房买卖合同,缴纳首付款。
4. 办理过户手续和水、电、天然气等过户手续。到行政管理部门办理过户手续,并结清水、电、天然气等费用后完成过户手续。
5. 办理银行贷款手续。买方持不动产权证到银行办理后续的贷款手续。
6. 领取房屋钥匙,物业相关费用结算。购房款到账后根据购房合同约定时间办理交房手续,根据约定验收室内装修和室内物品,清算水电费用,并到物业清算物业费及办理业主变更手续。

参考文献

- [1]柯斌.2020年以后,千万别再乱买房![J].资讯,2019(15):6-10
 [2]连兰兰.住房消费者决策偏好变化[J].城市开发,2020(04):56-57
 作者简介:
 金跨凤(1980-),女,汉族,浙江义乌人,硕士,研究方向:市政工程项目管理。

从《娱乐至死》的视角审视弹幕视频网站“学习娱乐化”倾向

——以哔哩哔哩网站为例

吴悠

(西南科技大学城市学院 四川 绵阳 621000)

[摘要]著名媒介批评家尼尔·波兹曼针对以电视为中心的媒介环境,提出了“娱乐至死”的预言。在新媒介环境下,本文将从《娱乐至死》的视角下,对在以B站为代表的弹幕视频网站出现的“学习娱乐化”倾向进行分析和思考。

[关键词]《娱乐至死》;弹幕视频网站;哔哩哔哩;学习娱乐化;线上学习

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-627X.2020.07.1672

一、《娱乐至死》的媒介环境思想

《娱乐至死》初版于1985年,是美国媒介批评家尼尔·波兹曼的代表作之一。波兹曼认为“人是具有理性、能动性的动物,也是人类生存和发展的基础”。有基于此,他在该书预言:有别于人类在印刷术时代依靠逻辑、理想与思考而推动自身与社会发展所建立起的传统文明,在以电视为“元媒介”所造成的简单化、碎片化的娱乐时代,大众将沉溺于享乐,丧失理性与思考,最终走向死亡。“娱乐至死”观点的逻辑起点来源于他所提出的“媒介即隐喻”与“媒介即认知论”的框架体系,即媒介不仅是信息传递的渠道,其本身时时刻刻都在影响和指导着大众看待、了解事物的方式。

波兹曼认为,在以印刷术为基础的纸媒时代,语言文字是信息传播的主要方式,传递的内容是有语义的、可释义的、有逻辑的,这类媒介为公众对话创造了连续的语境,使得公众对话变得严肃而理性。大众作为公众话语的活动主体,在阅读过程中能促进理性思维的建立,增进“知识的分析管理能力”和评判能力的提升,从而推动社会的进步发展。

随着电视、互联网等新媒介的快速迭代,信息的传播方式、内容、环境都发生了根本变革,这类媒介不再是帮助大众收集、解释或分析信息,而是以不间断的“视听享受”,改变了大众的触媒习惯,带给大众支离破碎的时间和被割裂的注意力。

二、弹幕视频网站运作模式

弹幕视频网站作为一种新兴媒介,有别于传统视频网站,它将视频内容与观众评语进行了实时融合。即观众在视频内容播放的同时,可根据自己观看视频的心情、态度等进行实时的信息发送和呈现,最大程度地让观众参与其中,加快了观众与观众之间、观众与视频之间的交流频率,加深了观众对视频内容的多元化理解和“二次创作”。这不仅为观众提供了不同的观看体验,让过去没有话语权的普通观众能“借此发声”,更进一步增强了观看群体的集结感,以及解构与重建的存在感与狂欢感。

哔哩哔哩网站(以下简称B站)创建于2009年,是我国最大的弹幕视频网站。根据数据公司QuestMobile发布的《移动互联网2017年Q2夏季报告》,B站位列24岁及以下年轻用户偏爱的十大APP榜首,网站活跃用户超过1.5亿,75%的用户年龄在24岁以下。该网站78%以上的视频来自用户自制或原创,总数超过1000万,每天视频播放量超过1亿,活跃视频创作者(UP主)超过100万。

三、弹幕网站“学习娱乐化”倾向的思考

2019年,B站正式上线了学习区(2020年改版为课堂区与知识区),B站董事长兼CEO陈睿在2019年5月的讲话中提到,“2019年至今,有2027万人在B站学习,这相当于2018年高考人数的2倍,同时用户在B站直播学习市场突破200万小时,越来越多的用户在这里爱上学习”。据DT财经发起的调研中,超过65%的受访者会通过

弹幕视频网站来涨知识，2020年至今，每月有近130万学习视频被观看，标志着大众愿意通过B站进行自主学习。

根据波兹曼“媒介即隐喻”所言，以B站为代表的弹幕网站类媒介正潜移默化地影响着大众的学习环境，定义并改变着大众的学习方式。但在新媒介时代“泛娱乐化”的大背景下，弹幕视频网站“学习娱乐化”倾向正逐渐显露出来。

(一) 学习内容生产传播门槛低

在B站学习区中，86%的视频由普通up主上传，形式包括公开课、课堂录像、科普视频、经验分享及学习直播等，原创内容占比在80%以上。以上数据表明，大众在B站上学习的内容已经不再只是由专业教育人士所生产和提供，有表达欲的普通大众已经不仅是知识的受传者，也成了知识的传播者。这一过程虽然增强了降低了学习门槛，大众学习的自主性和参与感，打破了传统的主流话语控制体系，推动了知识的传播与分享；但从进一步的调查中发现，90%以上的普通up主未经过专业培训，不具备任何教学资格，所传播的知识未经过严格的内容审查，知识的准确性、可信度有待考证。

部分up主甚至将“饭圈”中的“粉丝文化”引入自己生产的学习视频中。在传播知识的过程中，不断引导大众将对知识的崇拜转化为对up主的推崇，加之缺乏信息“把关人”的机制，极易导致一些人通过“刷屏”等技术强化对up主的“拥护”与“声援”，严重偏离学习目的。

(二) 学习环境缺失

不同于传统学习方式——需要老师、教室等条件，在特定的环境，严格按照学习计划与安排执行，B站学习区虽然允许大众随时随地进行线上学习，但这一过程完全取决于大众自己。即在B站学习区进行学习时，要求大众不仅具备对视频内容的筛选能力，还要具备对学习逻辑顺序的建立和学习计划的制定和执行能力，这对零基础的学习者来说是较大的挑战。同时，不同于“中国大学MOOC(慕课)”等专业线上学习网站，B站学习区不具备“学习进程”“测验与作业”“考试”等环节，即缺少了对学习过程的监督和对学习效果的检测，学习效率和学习效果难以保证。

B站的弹幕功能虽帮助大众在学习过程中增加了临场感，使人人与人之间能互相提供学习线索，进行二次加工，拓展知识内容，但由于每个人的教育基础不同，对弹幕信息的解码和处理会出现偏差，导致弹幕所提供的知识的真实性和结构逻辑性不能得到充分保障。

此外，在这些学习视频中，不免出现一些与学习内容无关的弹幕，即“水幕”“感幕”或“另幕”，在传播过程中被称为“噪音”，这类“噪音”会一定程度上分散大众的注意力，降低学习沉浸性，影响学习效果。

(三) 学习内容娱乐化

在对B站学习区视频内容分析中，为了吸引大众的注意力，90%以上的视频标题或内容“玩梗”，或是使用其他流行文化中的各类元素，这在一定程度上削弱了学习的严肃性。这一趋势潜移默化地影响着大众认同一种以“轻松、快乐、自由”的学习态度，另一方面就会让大众会变得越来越反感知识获得过程中的痛苦，抗拒学习过程中对自我的约束。此外，B站本身就是一个综合的娱乐网站，学习区的视频

内容如要在众多娱乐类型的视频中取得较高的流量，就更需要通过各种办法来增强教学的娱乐性。长此以往，大众就会认为“只有当教育变成娱乐时，学习才是最理想和最有效的”，并且愿意为了达到这个目标而不断改变教学和改变自己。

从波兹曼的观点来看，大众越来越愿意选择弹幕视频网站进行学习，本身就反映了大众缺少对教育本身的认知与意义，已经将原本严肃的教育与娱乐相混淆了。在“泛娱乐化”的话语体系和社会生活快节奏的双重影响下，大众已经逐渐抛弃了过去长篇完整的阅读习惯，从主动阅读转向被动阅读，越发倾向于接受碎片化的信息。这一转变，严重破坏了大众对学术问题的深入研究和探索，仅把肤浅的娱乐化的信息传播当作严肃的教学过程，逐步使得每个个体以及整个社会缺乏深入思考的能力。

(四) 学习目的快感化

麦克卢汉在《理解媒介》提出“媒介是人的延伸”，他认为电子媒介是人感官的延伸。在“泛娱乐化”背景下，大众的需求进一步地从追求精神愉悦变成了享受快感。而B站作为弹幕视频网站，其获利途径主要依托用户流量，要保证高流量则需高质量的视频内容，而这类内容往往是以“能使大众感官得到充分延伸，提供能使大众感官得到极大的刺激与愉悦”为目的。这也使得B站学习区视频的制作目的也需要去迎合大众的快感享受，而内容的知识性、可读性、完整性和启发性不得不退居其后。同时，当大众满足于这种感官刺激时，就难以再去进行深度学习或思考。

四、结语

以娱乐内容为主的弹幕视频网站虽尝试着进行知识的传播和学习板块的开发，但在实际过程中，并不能建立起严肃的学习内外环境，不能提供有质量保证的学习内容；反而加强大众对“轻松、快乐”学习的预期，进一步导致“学习娱乐化”倾向加剧。这也再次验证了波兹曼的预言，即新媒介主导的环境会造成教育和娱乐进一步的混淆，使得大众越发缺少思考。不论是学习者还是教育者，都应正确理解媒介，学会在新媒介所提供的“娱乐”的短暂快感中抽身而出，学会性思考、保持自我，避免走上“娱乐至死”之路。

参考文献

- [1][美]尼尔·波兹曼.娱乐至死[M].章艳,译.北京:中信出版社,2015.
- [2][美]沃尔特·翁.口语文化与书面文化:语词的技术化[M].何道宽译.北京:北京大学出版社,2008.
- [3][美]刘易斯·芒福德.技术与文明[M].陈允明,王克仁,李华山,译.北京:中国建筑工业出版社,2009.
- [4]吴斐.以《娱乐至死》的视角审视当今电视的娱乐化[J],2009(8).
- [5]弹幕视频的传播模式构建与用户心理分析[J].刘慧佳.新媒体研究,2018(06).
- [6]QuestMoible.2017年Q2夏季报告,2017
- [7][加]麦克卢汉.理解媒介:论人的延伸:增订评注本[M].何道宽,译.南京:译林出版社,2011.
- [8]郭庆光.传播学教程[M].北京:中国人民大学出版社,2011.

基于MATLAB仿真软件的《自动控制原理》范例式教学

李喆 许慧

(扬州大学 电气与能源动力工程学院 江苏 扬州 225127)

摘要《自动控制原理》是一门讲授自动控制基本概念和理论的电类相关专业学科基础课程，不仅具有很强的基础理论性，还具有较强的工程应用性，讲授内容较多但课时有限，对于学生来说单纯的理论教学难于理解，且难以与实践相结合。本文以基于MATLAB仿真软件的系统分析和设计为例来讲述自动控制相关知识，从而说明范例教学法的优越性。

关键词自动控制原理；范例教学法；MATLAB；系统分析与设计

DOI 10.12252/j.issn.2096-627X.2020.07.1673

《自动控制原理》课程是电类相关专业的学科基础课程，其主要任务是使学生通过该课程的学习，理解自动控制的基础理论，了解其发展状况，掌握系统建模方法、分析基本方法和设计的基本方法，并能够灵活运用这些方法分析和解决自动控制实际问题，具有从事相关工程和技术工作的基本素质，为专业课学习和参加控制工程实践打下必要的基础。由于自动控制理论本身抽象难懂，在课堂教学中引入范例教学法[1]是十分必要的。运用以课堂启发、讨论为主要教学手段的范例教学方式，把抽象、枯燥的理论知识转换成易于理解的仿真实验。本文以机器人关节控制仿真实验为范例，基于MATLAB仿真软件来讲述自动控制理论相关知识，收到了很好的效果。

一、MATLAB仿真软件

MATLAB仿真软件是由美国MathWorks公司出品的商业数学软件，是面对科学计算、可视化以及交互式程序设计的计算环境，被广泛应用于控制系统的仿真研究[2]。借助于MATLAB的控制工具箱和SIMULINK仿真环境，可以大大简化仿真过程，提高系统分析和设计的正确性和工作效率。因此本课程将MATLAB作为《自动控制原理》课程的实验仿真平台进行范例式仿真教学，下面以能够引起学生兴趣的机器人关节控制为范例，讲述如何借助该仿真软件进行《自动控制原理》中系统分析、设计理论和方法的教学。

二、范例介绍^[2]

自动控制原理课程主要包括：自动控制系统的概念、控制系统的数学模型、控制系统的时域、频域分析与设计^[2]。其中控制系统的分析与设计部分可以采用“一例到底”的方式进行范例教学，通过一个范例串起分析与设计部分的各个知识点，让学生能够对自动控制基本原理和方法有系统的认识和理解^[3]。本课程选择机器人关节控制为范例。机器人通过反馈原理来实现每个关节的控制。由于负载的改变以及机械伸展位置的变化，负载对机器人会产生不同的影响。当机械爪抓住负载后，就可使机器人产生偏差。机器人关节指向控制系统如图1所示。

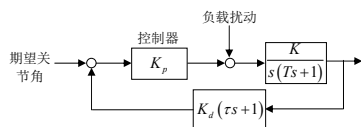


图1 机器人关节指向控制系统图

该闭环系统的传递函数为：

$$G(s) = \frac{K_p K}{Ts^2 + (1 + K_p K K_d r)s + K_p K K_d} \quad (1)$$

三、实施步骤

首先，在系统建模内容学习中，引导学生学习如何利用MATLAB进行环节的串联、并联和反馈，并验证手算结果的正确性。

然后，在系统时域分析内容学习中，通过事先选择的参数，通过MATLAB仿真让学生理解在不同的参数下，系统所表现出来的不同动态性能，并学习如何通过图形来计算动态性能指标；通过MATLAB计算闭环系统特征根，并结合根轨迹图，理解参数变化对系统稳定性和动态性能的影响；通过MATLAB绘制系统奈奎斯特图和波特图，理解系统频率特性的定义，以及如何对系统进行频域分析。

最后，基于之前的分析结果，如何基于MATLAB实现控制系统的设计，及性能指标的校验。

四、结束语

范例教学法在对《自动控制原理》课程课堂教学中的优势是显而易见的。授课前给出范例引导学生自主学习，授课中通过范例仿真实验引入抽象的理论知识，授课后提出问题，引导学生对理论和方法的深入思考，并通过仿真软件验证自己想法的正确性。范例选择需具有趣味性和时代性，并与课程内容紧密相关，要充分考虑到学生的相关知识水平和经验，并与他们的专业需要一致。

在理论教学中融入范例仿真实验，不但可以让学生对理论知识的学习有更直观的认识，还可以增强学生的学习兴趣，解决《自动控制原理》理论学习晦涩难懂困境。

参考文献

- [1]陈海芳.浅谈德国“范例教学”理论[J].教育前沿,2016-04:295
 - [2]孙亮.MATLAB语言与控制系统仿真[M].北京:北京工业大学出版社,2004
 - [3]胡寿松.自动控制原理(第七版)[M].北京:科学出版社,2020
 - [4]薛萌,程辉,郭会平.自控原理课程的“一例到底”教学设计[J].科教论坛,2020,7:33,41
- 作者简介:
李喆(1979—),女,辽宁铁岭人,扬州大学电气与能源动力学院讲师,博士,研究方向自动控制